

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-022179-248

Date : Le 16 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ÉLISE POISSON, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.
CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC.
CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.
CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC INC.
CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.
PLACEMENT HN INC.

Débitrices

-et-

HOME HARDWARE STORES LIMITED

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
L'ASSOMPTION**

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(QUÉBEC)**

BANQUE NATIONALE DU CANADA

BANQUE DE MONTRÉAL

LES ENTREPRISES MG2 INC.

Mis en cause

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (L'ÉPIPHANIE)

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution* (la « **Requête** »), de la déclaration sous serment de M. Martin Franco déposée au soutien de celle-ci, agissant à titre de représentant de FTI Consulting Canada inc., en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») des Débitrices (telles que définies ci-après), des pièces déposées au soutien de cette Requête, ainsi que du troisième rapport du Séquestre daté du 14 juillet 2025 (le « **Rapport** »);
- [2] **CONSIDÉRANT** la notification de la Requête à toutes les parties intéressées;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'ordonnance de cette Cour datée du 20 novembre 2024 nommant le Séquestre aux biens de Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., Centre de Rénovation Pine-Hill inc. et certains biens de Placement HN inc. (« **Placement HN** ») (collectivement, les « **Débitrices** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** que le Séquestre a accepté le 17 avril 2025, pour et au nom de Placement HN, (en cette capacité, le « **Vendeur** ») une offre d'achat, telle qu'amendée le 8 juillet 2025 (l'« **Offre d'achat acceptée** ») de Les Entreprises MG2 inc. (en cette capacité, l'« **Acquéreur** ») une propriété connue et désignée au cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, comme étant composée des lots numéros 4 769 528, 2 364 321 et 2 364 320, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 197, rue Payette, À L'Épiphanie, Québec, J5X 3A1 (la « **Propriété** »);
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») envisagée par l'Offre d'achat acceptée, visant la dévolution à l'Acquéreur de la Propriété décrite à l'**Annexe A** des présentes (l'« **Actif acheté** »);
- [6] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents à l'audition et le témoignage du représentant du Séquestre;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- [7] **ACCORDE** la *Requête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution*;

SIGNIFICATION

- [8] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [9] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de l'Offre d'achat acceptée est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts

mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord de l'Acquéreur et du Séquestre;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [11] **AUTORISE** l'Acquéreur et le Séquestre à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans l'Offre d'achat acceptée ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DE L'ACTIF ACHETÉ

- [13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B** des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Actif acheté, seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acquéreur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, droit de rétention, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques, fiducies présumées, cessions, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « **Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant à l'Actif acheté soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Actif acheté, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [14] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous contrôle de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [15] **ORDONNE** au Séquestre de notifier à l'Acquéreur et de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [16] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier pour la circonscription foncière de l'Assomption, d'inscrire la présente Ordonnance comme preuve adéquate et suffisante que le nouveau propriétaire enregistré de l'Actif acheté du Cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption est l'Acquéreur de ces actifs;
- [17] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier pour la circonscription foncière de l'Assomption, sur présentation du Certificat et d'une copie de la présente Ordonnance, de la demande d'inscription requise et sur paiement des droits prescrits, de radier les inscriptions identifiées à l'**Annexe C**;
- [18] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du Certificat et d'une copie conforme de la présente Ordonnance accompagnés de la demande d'inscription requise et sur paiement des droits prescrits, de radier les inscriptions identifiées à l'**Annexe D**, en lien avec l'Actif acheté afin de permettre le transfert à l'Acquéreur de l'Actif acheté francs, quittes et libres de ces enregistrements;

PRODUIT DE LA TRANSACTION

- [19] **ORDONNE** que la contrepartie monétaire relative à la vente de l'Actif acheté soit payée selon les termes et conditions de l'Offre d'achat acceptée (le « **Produit net de la vente des actifs** ») et soit remise au Séquestre et distribuée par celui-ci en conformité avec les lois applicables;
- [20] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des actifs remplacera l'Actif acheté, et qu'à compter de l'émission du Certificat, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net de la vente des actifs avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard de l'Actif acheté immédiatement avant la vente, au même titre que si l'Actif acheté n'avait pas été vendu et demeurerait en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente
- [21] **AUTORISE** le Séquestre, suivant l'émission du Certificat, à effectuer une distribution à partir du Produit net de la vente des actifs à la Banque Nationale du Canada (la « **Distribution** »);

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

- [22] **ORDONNE** que malgré :

- a) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- b) la faillite du Vendeur;
- c) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la vente et la dévolution de l'Actif acheté envisagée dans la présente Ordonnance, lient le syndic de faillite et ne peuvent être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée

ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur, de l'Acquéreur ou du Séquestre;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [23] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Séquestre d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie de l'Actif acheté. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;
- [24] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

- [25] **ORDONNE** que l'Acquéreur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [26] **ORDONNE** que la version non caviardée de l'entente relative à la Transaction (**Pièce R-4A**), l'**Annexe B** du Troisième rapport du Séquestre (**Pièce R-5**) et les **Annexes A et B** joints au Sommaire de la mise en marché des Actifs achetés préparé par Colliers (**Pièce R-6**) soient gardés confidentiels et sous scellé jusqu'à la clôture de la Transaction;
- [27] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;
- [28] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;
- [29] **LE TOUT SANS FRAIS.**


ÉLISE POISSON, J.C.S.

Me Ilia Kravtsov
Me Khaoula Bansaccal
Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Avocats du Requérent/Séquestre

ANNEXE « A »

ACTIF ACHETÉ

L'Actif acheté consiste en un immeuble connu et désigné au cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, comme étant composé des lots numéros QUATRE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT (4 769 528), DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT-ET-UN (2 364 321) et DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT (2 364 320), avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 197, rue Payette, à L'Épiphanie, Province de Québec, J5X 3A1.

ANNEXE « B »
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-022179-248

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.

CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC.

CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.

**CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC
INC.**

CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.

PLACEMENT HN INC.

Débitrices

-et-

HOME HARDWARE STORES LIMITED

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE L'ASSOMPTION**

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (QUÉBEC)**

BANQUE NATIONALE DU CANADA

BANQUE DE MONTRÉAL

LES ENTREPRISES MG2 INC.

Mis en cause

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (« **l'Ordonnance** ») datée du 20 novembre 2024 à l'égard de, entre autres, Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., Centre de Rénovation Pine-Hill inc. et de certains biens de Placement HN inc. (« **Placement HN** ») (collectivement, les « **Débitrices** »).

CONSIDÉRANT que conformément à l'Ordonnance, FTI Consulting Canada inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé Séquestre aux biens de, entre autres, les Débitrices.

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une ordonnance d'approbation et dévolution (« **l'Ordonnance de dévolution** ») le 16 juillet 2025 qui, *inter alia*, approuve la transaction envisagée à l'offre d'achat de Les Entreprises MG2 inc. (l'« **Acquéreur** »), acceptée par le Séquestre, pour et au nom de Placement HN, le 17 avril 2025 et telle qu'amendée le 8 juillet 2025 (la « **Transaction** »), d'une propriété (la « **Propriété** ») connue et désignée au cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, comme étant composée des lots numéros 4 769 528, 2 364 321 et 2 364 320, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 197, rue Payette, à L'Épiphanie, Québec, J5X 3A1 ladite offre acceptée constituant un contrat d'achat-vente, la « **Convention d'achat** »);

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) la Convention d'achat a été signée et conclue, (b) le Prix d'achat (tel que défini à l'article 2.1 de la Convention d'achat) ainsi que toutes taxes applicables ont été payées, et (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus ou qu'elles y ont renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACQUÉREUR DE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention d'achat d'actifs a été signée;
- (b) le Prix d'achat (tel que défini à la Convention d'achat) ainsi que toutes taxes applicables ont été acquittés;
- (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction ont été satisfaites ou les parties y ont renoncé.

Ce Certificat a été délivré par le Séquestre le _____ [DATE] à _____ [HEURE].

FTI Consulting Canada inc. ès qualité de Séquestre aux biens des Débitrices, et non à titre personnel ou corporatif

Nom: _____

Titre: _____

ANNEXE « C »

**SÛRETÉS À RADIER AU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE L'ASSOMPTION**

1. Hypothèque immobilière consentie par Placement HN Inc. en faveur de la Banque Nationale du Canada intervenue devant Me Danielle Lafleur, notaire, le 10 février 2022 et publiée au Registre foncier le 11 février 2022 sous le numéro 27 014 822;
2. Hypothèque immobilière consentie par Placement HN Inc. en faveur de Home Hardware Stores Limited intervenue devant Me Emmanuelle Bellefeuille, notaire, le 29 septembre 2022 et publiée au Registre foncier le 30 septembre 2022 sous le numéro 27 596 321; et
3. Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire – Vente sous contrôle de justice en faveur de la Banque Nationale du Canada (créancière) et signé le 12 août 2024 et publié au Registre foncier le 17 septembre 2024 sous le numéro 28 958 034.

ANNEXE « D »

**SÛRETÉS À RADIER AU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS
MOBILIERS DU QUÉBEC**

Numéro et Date/heure de l'inscription	Nature de l'inscription	Constituant(s)	Titulaire
17-1086778-0001 <u>Publiée</u> : 11 octobre 2017 à 10h30	Hypothèque conventionnelle sans dépossession	9413-2701 QUÉBEC INC. (JON 1P0)	BANQUE DE MONTREAL